



Stadt Leverkusen

Antrag Nr. 2020/0278

Der Oberbürgermeister

I/01-011-20-06-he

Dezernat/Fachbereich/AZ

07.01.2021

Datum

| Beratungsfolge | Datum | Zuständigkeit | Behandlung |
|---|--------------|----------------------|-------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen | 25.01.2021 | Beratung | öffentlich |
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I | 01.02.2021 | Beratung | öffentlich |
| Rat der Stadt Leverkusen | 22.02.2021 | Entscheidung | öffentlich |

Betreff:

Interkommunales Wohngebiet für Sozialen Wohnungsbau

- Antrag der Fraktion BÜRGERLISTE vom 24.11.2020

- Stellungnahme der Verwaltung vom 07.01.2021

V/612-je
Agnes Jersch
☎ 6125

07.01.2021

01

- über Frau Beigeordnete Deppe gez. Deppe
- über Herrn Oberbürgermeister Richrath gez. Richrath

Interkommunales Wohngebiet für Sozialen Wohnungsbau
- Antrag der Fraktionen BÜRGERLISTE vom 24.11.2020
- Antrag Nr. 2020/0278

Bedingt durch den hohen Bevölkerungszuzug der vergangenen Jahre und einen erhöhten Bedarf an Wohnbauflächen, kommt es in Leverkusen zu Engpässen und damit zu Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt. Die Chancen für einkommensschwächere Wohnungssuchende, einen adäquaten Wohnraum zu finden, werden dadurch und aktuell auch durch die Entwicklungen aufgrund der Covid-19-Pandemie zukünftig weiter minimiert.

Um das Wachstum der Stadt Leverkusen städtebaulich und gesellschaftlich verträglich zu steuern und den sozialen Wohnungsbau zu fördern, hat die Verwaltung als Fortsetzung des Handlungsprogramms Wohnen eine perspektivische Gesamtstrategie, das Wohnungsbauprogramm 2030+ in Kooperation mit dem Büro F+B (Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH) erarbeitet. Neben zahlreichen Instrumenten und Maßnahmen wurde ein Flächenpool innerhalb des Stadtgebietes identifiziert, bei dem eine mittelfristige bauliche Flächenentwicklung über ein förmliches Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren sinnvoll und nach jetziger Kenntnis der Rahmenbedingungen für die Zukunft, also dem Zeithorizont des Wohnungsbauprogramms 2030+, möglich erscheint. Diese Flächen finden sich auch entsprechend der Darstellungssystematik im Regionalplan als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) wieder. Alle Potenzialflächen wurden innerhalb der Verwaltung durch die verschiedenen Fachbereiche hinsichtlich einer prinzipiellen Eignung überschlägig überprüft und von Vertretern der Fraktionen und des Rates kontrovers diskutiert. Mit der Vorlage 2019/3124 wurde das Wohnungsbauprogramm 2030+ vom Rat der Stadt am 16.12.2019 zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss zu den Potenzialflächen wurde nicht gefasst.

Da der Antrag der BÜRGERLISTE nur eine grobe Standortdefinition enthält, kann allgemein festgehalten werden, dass der Bereich Rheindorf-Nord/entlang der Stadtgrenze im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist und auch nicht zu den ermittelten Wohnbaupotenzialflächen gehört. Ferner ist der Bereich auf dem Langenfelder Stadtgebiet gemäß des Langenfelder Flächennutzungsplanes ebenfalls nicht als Wohnbaufläche vorgesehen. Einer der zentralen, städtebaulichen Leitgedanken ist, angesichts der immer knapper werdenden Flächenreserven, die Entwicklung von Wohnbauflächen sowie Nachverdichtung vornehmlich im Innenbereich zu verfolgen, bevor Neubauflächen „auf der grünen Wiese“ in Anspruch genommen wer-

den. Auch mit Blick auf den Klimaschutz und eine effektivere Nutzung von ÖPNV-Haltepunkten ist eine sparsame Flächennutzung zwingend geboten.

Bei der interkommunalen Zusammenarbeit ist zu bedenken, dass eine über die Stadtgrenzen hinausgehende Wohnflächenentwicklung/Bebauungsaufstellung einen langwierigen Arbeits- und Abstimmungsprozess bedeuten kann, in dem neben der Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Bedarfe, eventuelle (infrastrukturelle) Restriktionen, Eigentumsverhältnisse, politische und rechtliche Entscheidungen, möglicher Widerspruch aus der Öffentlichkeit sowie entstehende Risiken, Kosten und Nutzen geklärt und gemeinsam gelöst werden müssen.

Dieser Prozess erfüllt nicht das Ziel, einer kurzfristigen Wohnflächenentwicklung und Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum für die kommenden Jahre. Laut des kürzlich erschienenen „Wohnungsmarktgutachtens über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040“ (GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg 09/2020) muss Leverkusen kurzfristig bis 2025, aufgrund der stärker anwachsenden Haushaltszahlen, die Neubautätigkeit deutlich intensivieren, um überhaupt den ermittelten Nachholbedarf abzudecken und gleichzeitig den notwendigen Neubau befriedigen zu können.

Vor diesem Hintergrund ist es für die Entwicklung eines sozial ausgewogenen Wohnungsangebotes und Sicherung von preiswertem Wohnraum zielführender, die vorgeschlagenen Maßnahmen des Wohnungsbauprogramms 2030+ kontinuierlich umzusetzen. Dabei ist es entscheidend, die eigene Liegenschaftspolitik nachhaltig auszurichten, ein Konzept der sozialgerechten Bodennutzung für Leverkusen auf den Weg zu bringen sowie eine nachhaltige Baulandmobilisierung zu betreiben.

Grundsätzlich sind interkommunale Zusammenarbeit sowie Kooperationen mit der Bau- und Wohnungswirtschaft auf lokaler Ebene und damit eine gemeinsame Koordinierung und Steuerung der Wohnbaulandentwicklung zu begrüßen.

Stadtplanung